



Stadt Oberasbach

**Niederschrift über die
öffentliche
Sitzung des Umwelt-, Bau- u. Grundstücksausschusses**

Sitzungsnummer:	UBGA/028/2011
Sitzungsdatum:	Montag, 10.01.2011
Beginn öffentlicher Teil:	19:00 Uhr
Ende öffentlicher Teil	19:40 Uhr
Ort, Raum:	Sitzungssaal im Rathaus

Zur Sitzung des Umwelt-, Bau- u. Grundstücksausschusses waren anwesend:

<u>Name:</u>	<u>Bemerkungen:</u>
<u>1. Bürgermeisterin</u>	
Huber, Birgit	
<u>UBGA-Mitglieder</u>	
Chille, Heidi	
Heinl, Peter	
Hetterich, Werner	
Holzammer, Gerd	
Jäger, Christian	
Peter, Thomas	
Taschner, Anneliese	
Zwanziger-Bleifuß, Gudrun	
<u>Stellvertreter</u>	
Frank, Manfred	Vertretung für Herrn Lothar Schmitt
Höflinger, Gernot	Vertretung für Herrn Dr. Jürgen Schwarz-Boeck
<u>Schriftführer/in</u>	
Gabriel, Bernd	
<u>von der Verwaltung</u>	
Müller, Kerstin	
Seubert, Klaus	

abwesend:

<u>UBGA-Mitglieder</u>	
Schmitt, Lothar	entschuldigt
Schwarz-Boeck, Jürgen Dr.	entschuldigt

Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47 (2) – 47 (3) GO ist gegeben.

T A G E S O R D N U N G :

I. Öffentlicher Teil

- 1 . Genehmigung der Niederschrift über die 27. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses vom 29. November 2010 (öffentlicher Teil).
- 2 . Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04/3 "Westlich des Zirndorfer Weges";
A) Würdigung der Einwendungen
B) Zusammenfassender Beschluss zur Abwägung
C) Satzungsbeschluss
- 3 . Erlass der Einbeziehungssatzung "Unterbucher Wegfeld";
hier: Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- 4 . Bauvoranfrage - Wiederaufnahme eines Gärtnereibetriebs auf der Fl.Nr. 139/2,
Gemarkung Oberasbach, Ottostraße 28
- 5 . Bauvoranfrage - Land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb auf den Fl.Nrn. 890/4,
857/27 und 857/28 Gemarkung Oberasbach, Nähe der Straße "Am Hainberg"
- 6 . Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG);
Bekanntmachung der Umstufung des Feld- und Waldwegs "Blumenweg" und ein
Teilstück des Flurbereinigungsweges BV-Nr. 32 am Rand des Baugebietes Reh-
dorf-Nord
- 7 . Mitteilungen
- 8 . Anfragen
- 9 . Bauanträge

I. Öffentlicher Teil

Die Vorsitzende, Frau Erste Bürgermeisterin Huber, eröffnet um 19.00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses die 28. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses (UBGA). Sie begrüßt die Ausschussmitglieder, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung, sowie die Zuhörer.

Sie stellt fest, dass zur heutigen Sitzung ordnungsgemäß geladen wurde. Für die heutige Sitzung sind die Stadträte Schmitt und Dr. Schwarz-Boeck entschuldigt; sie werden von den Stadträten Frank und Höflinger vertreten. Die Vorsitzende stellt fest, dass der Ausschuss damit vollzählig und damit beschlussfähig ist.

Anschließend stellt sie die Tagesordnung (TO) für den öffentlichen Sitzungsteil zur Abstimmung.

Beschluss:

einstimmig beschlossen	dafür: 11	dagegen: 0	anwesend: 11
------------------------	-----------	------------	--------------

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss stimmt der Tagesordnung für den öffentlichen Sitzungsteil zu.

TO-Punkt 1:

Genehmigung der Niederschrift über die 27. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses vom 29. November 2010 (öffentlicher Teil).

Beschluss:

einstimmig beschlossen	dafür: 11	dagegen: 0	anwesend: 11
------------------------	-----------	------------	--------------

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss stimmt der Niederschrift über die 27. Sitzung vom 29. November 2010 zu.

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04/3 "Westlich des Zirndorfer Weges";**A) Würdigung der Einwendungen****B) Zusammenfassender Beschluss zur Abwägung****C) Satzungsbeschluss**Beschluss:

siehe Unterbeschlüsse

A. Würdigung der Einwendungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Staatliches Bauamt Nürnberg

Beschluss:

einstimmig beschlossen dafür: 11 dagegen: 0 anwesend: 11

Ihre Stellungnahme vom 03.04.2007 (Ihre Zeichen: S13-4322.2-1526) hat der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss der Stadt Oberasbach am 10.05.2010 behandelt.
Auf unser Schreiben vom 11.05.2010 wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Die Anregungen des Staatlichen Bauamtes Nürnberg wurden, soweit sie Gegenstand der Bauleitplanung sein können, in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet. Insbesondere wurden die Sichtdreiecke übernommen und in den nachrichtlichen Übernahmen auf Art. 23 BayStrWG hingewiesen (gesonderter Antrag für Werbeanlagen).
Ebenso sind keine weiteren Ein- und Ausfahrten zu den Staatsstraßen 2245 und 2242 geplant.

Die Erschließung des Areals nördlich des Einkaufsmarktes erfolgt über das untergeordnete Straßennetz.

Schallschutzmaßnahmen zur Minderung der Auswirkungen des Verkehrslärms von der Staatsstraße 2242 wurden mit dem Landratsamt Fürth abgestimmt und in § 10 der textlichen Festsetzungen in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen.

B. Zusammenfassender Beschluss zur Abwägung (§ 1 Abs. 7 in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB):Beschluss:

einstimmig beschlossen dafür: 11 dagegen: 0 anwesend: 11

1. Lärmschutz:

Zur Untersuchung der Immissionsbelastung durch Lärm wurde ein Gutachten des Ing. Büro für Bauphysik GmbH, ifb, Nürnberg, eingeholt. In die Abwägung eingestellt wurden insbesondere die als schutzwürdig erachteten Bedürfnisse der Bewohner der angrenzenden Wohnbebauung und der künftigen Bewohner im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach gesunden Wohnverhältnissen, die Bedürfnisse der künftigen Arbeitnehmer und Betreiber des geplanten Einzelhandels und des Ärztehauses an gesunden Arbeitsverhältnissen und der Schutz der künftigen Besucher.

Zu beachten sind die Rechte der Emittenten z.B. der gegenüberliegenden Tankstelle (Bestand). Zum Schutze der rückwärtigen Wohnbebauung vor einer weiteren Beeinträchtigung ihrer Bedürfnisse hinsichtlich des Lärmschutzes [Verkehrslärm der Rothenburger Straße (ST

2245) und der Zirndorfer Straße (ST 2242)] wurden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen (zwei Vollgeschosse bei den Gebäuden des Einzelhandelsvorhabens, Riegelbebauung von bis zu drei Vollgeschossen im Bereich der Wohnbebauung und Praxisnutzung sowie Apotheke). Für die künftigen Bewohner dieser Gebäude sind in § 10 der Satzung zum Bebauungsplan Maßnahmen des passiven Schallschutzes vorgeschrieben. Insgesamt kann eine Verbesserung im Vergleich zu dem bisherigen Zustand durch die Planung erreicht werden, so dass unzumutbare Beeinträchtigungen durch Immissionen vermieden werden können. Zusätzlich wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Firma Eißfeld Wohn- und Gewerbebau GmbH, Gunzenhausen und der Stadt Oberasbach, geschlossen, in dem vereinbart wurde, dass Warenanlieferungen in der Zeit zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr nicht stattfinden dürfen; des weiteren ist der Parkplatz außerhalb der Öffnungszeiten abzusperrern, um unbefugten Nutzungen vorzubeugen.

Der Bestand an Emittenten wurde im oben genannten Gutachten berücksichtigt, um den Betrieb durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht unzumutbar einzuschränken.

2. Anschluss des Einzelhandels an die Rothenburger Straße:

Es liegt eine gutachtliche Stellungnahme des Ing. Büros Dipl.-Ing. G. Wolfram, Stuttgart, zur Beurteilung der Anschlussmöglichkeiten der Einzelhandelsvorhaben an die Rothenburger Straße vor. Eine reibungslose Ein- und Ausfahrt im Bereich der Abbiegespur auf der Rothenburger Straße in Richtung Zirndorfer Straße ist danach durch die Einrichtung eines Vorsignals (10 m vor der Ausfahrt) gewährleistet. Die vom Straßenbauamt Nürnberg als Träger der Straßenbaulast der ST 2245, sowie auch der ST 2242 gewünschten Sichtdreiecke wurden ins Planblatt aufgenommen.

Für die Herstellung der Ein- und Ausfahrt sind genaue Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag vom 02.03.2007 getroffen worden um den Benutzern des Geh- und Radweges entlang der Rothenburger Straße, sowie den Besuchern des Einkaufsmarktes und den Verkehrsteilnehmern auf der Rothenburger Straße größtmögliche Sicherheit einerseits und möglichst geringe Beeinträchtigungen andererseits zu gewährleisten.

3. Boden- und Grundwasserschutz:

Hierzu liegt ein Gutachten zur orientierenden Untersuchung auf dem Gelände des ehemaligen Autohauses Gauger von Herrn Dipl.-Geologen A. Veith, Schrobenhausen, sowie Nachuntersuchungen durch das Geowissenschaftliche Büro Dr. Heimbucher GmbH, Nürnberg, vom 14.2.2003 vor, die in die Abwägung einbezogen wurden. Zu beachten sind die Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung Rednitztal der Infra Fürth GmbH – VWSR, da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Schutzzone III A liegt. Für den Bereich des Einzelhandels ist daher vorgesehen, die Parkplatzflächen und Fahrstraßen wasserundurchlässig herzustellen. Klarstellend wurde das in den nachrichtlichen Übernahmen zum Bebauungsplan festgelegt. Durch den Betrieb einer Tankstelle und des ehemaligen Autohauses wurden auf Teilen des Areals des Einkaufsmarktes Bodenverunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) vermutet und sind im Bereich der hydraulischen Hebebühnen vorhanden. Die Einzelheiten zu den Verpflichtungen des Bauherren über den Umgang mit Bodenverunreinigungen sind im städtebaulichen Vertrag vom 02.03.2007 vereinbart worden.

4. Konfliktbewältigung:

Zwischen der bestehenden und der künftigen Wohnnutzung, mit Bedürfnissen nach gesunden Wohnverhältnissen einerseits und den Einzelhandelsbetrieben, Arztpraxen und der geplanten Apotheke mit den betriebswirtschaftlichen Interessen und dem Bedürfnis nach gesunden Arbeitsverhältnissen andererseits wurden Konflikte erkannt und die Interessen gegeneinander abgewogen. Im Ergebnis wird durch die Umsetzung der Bauleitplanung im Ergebnis eine Verbesserung des Immissionsschutzes erreicht. Grundsätzlich dient der geplante Einzelhandel der Versorgung der dortigen Wohnbevölkerung (Fuß-

und Radweg Anbindung zum südlichen Zirndorfer Weg), hat wegen seiner Lage an der Rothenburger Straße jedoch überörtliche Bedeutung und wird auch durch „Pendler“ frequentiert.

Die Zufahrt darf deshalb ausschließlich von der Rothenburger Straße aus erfolgen, um zu vermeiden, dass der Einzelhandel über die Biberttalstraße und den Zirndorfer Weg angefahren wird und sich dort eine unzumutbare Verkehrs- und Parkplatzsituation entwickelt. Es erfolgt keine Anlieferung von Waren über den Zirndorfer Weg (Festsetzung der Zufahrt und Ladezone im Bebauungsplan). Die Anlieferung ist zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr vertraglich ausgeschlossen und der Parkplatz soll nach Geschäftsschluss abgesperrt werden.

Die Dimensionierung der Gebäude des Einzelhandelsprojekts dient auch dem Immissionsschutz der rückwärtigen Bebauung; die Parkplätze sind von der rückwärtigen Nutzung abgewandt durch die gewerblichen Gebäude abgetrennt. Eine gute Abstimmung der unterschiedlichen Nutzungen, die in dem Mischgebiet zulässig sind, gewährt die Festsetzung der GRZ und der jeweiligen Vollgeschosszahl. Der nordwestliche Bereich, der sowohl der gewerblichen Nutzung (im nördlichen Teil als Ärztehaus) als auch dem Wohnen dient, erhält eine Abgrenzung des Maßes der Nutzung.

Entlang der Zirndorfer Straße wird die geschlossene Bauweise (Riegelbebauung) mit einer zulässigen GRZ von 0,6 und maximal 3 Vollgeschossen festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich, südwestlich des Zirndorfer Weges, ist die offene Bauweise mit maximal 40 Meter Gebäudeausrichtung vorgesehen. Weiterhin soll hier eine GRZ von 0,4 und bis zu 2 Vollgeschosse zulässig sein. Dies orientiert sich an der bereits vorhandenen Wohnbebauung im Bereich des Zirndorfer Weges und der Biberttalstraße.

Vergnügungsstätten, insbesondere Spiel- und Automatenhallen und verwandte gewerbliche Nutzungsarten gemäß § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04/3 unzulässig. Es soll die Ansiedlung gebietstypischer und –verträglicher hochwertiger Nutzungen gewährleistet werden, die nur in begrenztem Umfang und möglichst nur tagsüber zu einer Verstärkung des Verkehrsaufkommens führen. Ein „Trading-down-Effekt“ soll vermieden werden. Durch einige Branchen, wie Spielhallen können mit der Zeit die Nachbargebäude bzw. –grundstücke mit ähnlichen Angeboten besetzt und hochwertige Nutzungen verdrängt werden. Dieser Entwicklung soll diese Festsetzung entgegenwirken.

5. Abstimmungsgebot zwischen den benachbarten Gemeinden und Auswirkungen auf deren zentrale Versorgungsbereiche:

Der Einzelhandelsbetrieb NORMA hat innerhalb des Stadtgebietes Oberasbach den Standort gewechselt, weil die Parksituation am vorherigen Standort ungünstig hinter dem Verkaufsgebäude angeordnet war und die Verkaufsflächen den Ansprüchen nicht mehr genügten. In sofern ergeben sich keine unzumutbaren Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Städte bzw. Gemeinden Zirndorf, Stein, Roßtal oder gar Fürth oder Nürnberg. Auch die Eingliederung einer Bäckerei/Cafe, eines Textilmarktes, Getränkehandels oder anderen Nebennutzungen sind so gering dimensioniert, dass sich Auswirkungen im zumutbaren Bereich bewegen. Die Errichtung des Ärztehauses, selbst mit Apotheke, deckt den örtlichen Bedarf und ist im Hinblick auf das Abstimmungsgebot unproblematisch.

6. Raumordnung- und Landesplanung (Ziel/Grundsätze):

Raumstrukturelle Entwicklung:

Die Ansiedlung des Einzelhandelsvorhabens und des Ärztehauses dienen der infrastrukturellen und wirtschaftsstrukturellen Entwicklung des Siedlungsschwerpunktes Oberasbach. Unter Berücksichtigung der gesunden Arbeitsbedingungen und der Bedürfnisse von Besuchern und Anwohnern, insbesondere aus immissionsschutzfachlicher Sicht, werden Arbeitsplätze geschaffen bzw. erhalten und die Versorgung der Bevölkerung insbesondere mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs weiterentwickelt.

Nachhaltigkeit/Flächen- und Ressourcenverbrauch:

Im Bebauungsplan wurde ein brachliegendes Grundstück mit Wohnbebauung überplant, um Baulücken mittelfristig städtebaulich sinnvoll zu schließen und der rückwärtigen Wohnbebauung Immissionsschutz zu bieten (Riegelbebauung). Die verdichtete Bauweise entlang der Zirndorfer Straße stellt auch eine sozialverträgliche und wirtschaftliche Bodenverwertung dar. Das orientiert sich auch an den künftigen Entwicklungszielen des Stadtentwicklungskonzeptes. Diese Verdichtung ist auch wegen der bereits vorhandenen und geplanten Infrastruktur, wie z.B. der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und des unmittelbaren vorhandenen Einzelhandels sinnvoll. Der Einzelhandel entsteht auf einer jahrelang stillgelegten Betriebsfläche eines früheren Autohauses und ist an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll angesiedelt. Die brachliegende Wiese ist zum Ärger der Nachbarn mit Hundekot verschmutzt und hat keinen Freizeitwert. Die neue Nutzung wird sich sinnvoll integrieren.

Entwicklung der Stadt- und Umlandbereiche in Verdichtungsräumen:

Die bestehenden Konflikte von Wohnen und Gewerbenutzung wurden erkannt und die Bedürfnisse unter Berücksichtigung gutachtlicher Stellungnahme bestmöglich abgewogen (siehe dazu Nr. 4).

Aufgaben der Stadt Oberasbach in der Funktion als Siedlungsschwerpunkt:

Die fachlichen Ziele hat die Planung erkannt und soweit zutreffend, umgesetzt. Insbesondere der Funktion als Versorgungsschwerpunkt mit Einrichtungen zur Deckung der Bedürfnisse des täglichen Bedarfs, der Arbeitsplatzschaffung, der Siedlungsentwicklung und der Nachverdichtung wurden besonders Rechnung getragen.

Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen und nachhaltige Wasserwirtschaft:

Unter Beachtung des Umweltberichtes des Landschaftsarchitekten BDLA R. Ellinger, Cadolzburg, und der Gutachten zum Immissionsschutz, Bodenuntersuchung bzw. –nachuntersuchung sind Festsetzungen im Bebauungsplan und vertragliche Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag getroffen worden, die dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen der nachhaltigen Wasserwirtschaft dienen (siehe dazu auch Nr. 3.).

Verkehr:

Durch die Planung bedingt, ist eine Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs am Standort des Einzelhandels und künftigen Wohnnutzung zu erwarten. Es liegt eine gutachtliche Stellungnahme des Ing. Büros G. Wolfram, Stuttgart, vor. Mit dem Straßenbauamt Nürnberg als Träger der Straßenbaulast für die ST 2245 und die ST 2242 wurde abgestimmt, dass keine weiteren Zufahrten von den beiden Staatsstraßen zugelassen werden.

Zum Schutz der Benutzer des Geh- und Radweges entlang der ST 2245 wurde im städtebaulichen Vertrag eine Markierung und roter Belag vereinbart, so dass die ein- und ausfahrenden Kraftfahrer auf die gebotene Rücksichtnahme bei der Grundstücksausfahrt (§ 10 StVO) aufmerksam gemacht werden. Der Verkehr für das künftige Ärztehaus und

die Wohnnutzung nimmt seinen Weg über die Biberttalstraße in den Zirndorfer Weg, wo die ca. 80 Stellplätze in einer Tiefgarage ausgewiesen werden müssen. Zusätzlich sind 10 oberirdische Stellplätze vorgesehen. Im Höchstfall geht die Stadt Oberasbach von, je nach Größe, ca. 15 Wohneinheiten als Obergrenze in diesem Areal aus.

7. Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich:

Betreffend das künftige Areal für den Einzelhandel, ist eine Verbesserung des Ortsbildes und der Durchgrünung (integrierte Grünordnung im Bebauungsplan) abzusehen. Das stillgelegte Betriebsgelände des früheren Autohauses umfasste bereits ein großes Maß an Flächenversiegelung, das wegen der Lage in der weiteren Schutzzone III A der Wasserschutzgebietsverordnung (Versickerungsverbot) beibehalten werden muss. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grünordnung trägt sowohl optisch als auch ökologisch zur Aufwertung des Geländes bei. Bei der mit Mischbebauung überplanten, bisher brachliegenden Grünfläche handelt es sich bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes um eine Innenbereichsfläche (§ 34 BauGB), so dass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB nicht erforderlich ist, weil eine Bebauung bereits grundsätzlich zulässig war. Die Grünordnung sieht im gesamten Areal private Grünflächen, sowie Baumpflanzungen vor. Die brache Grünfläche weist insbesondere keine schützenswerte Artenvielfalt von Pflanzen oder Tieren auf.

8. Allgemeingültige Feststellungen zur Planung:

Die Begründung zum Bebauungsplan mit ihren Anlagen ist Gegenstand der Abwägung. Der städtebauliche Vertrag zwischen der Firma Eißfeld Wohn- und Gewerbebau GmbH, Gunzenhausen, und der Stadt Oberasbach diene ebenfalls als ein Instrument der Umsetzung abwägungsrelevanter Maßnahmen.

C. Satzungsbeschluss

Beschluss:

einstimmig beschlossen	dafür: 11	dagegen: 0	anwesend: 11
------------------------	-----------	------------	--------------

Auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (*BGBI. I. S. 2414*) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (*BGBI. I S. 2585*), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (*GVBl. S. 588*) zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (*GVBl. S. 66*) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (*GVBl. S. 796*), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (*GVBl., S. 400*) erlässt die Stadt Oberasbach den Bebauungsplan Nr. 04/3 mit der Bezeichnung „Westlich des Zirndorfer Weges“ als Satzung.

Das Planblatt (Planstand: 9/2010) mit den textlichen Festsetzungen, integriertem Grünordnungsplan, sowie die Begründung mit Anlagen werden Anlagen Nrn. 1 + 2 zur Sitzungsniederschrift. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren durchzuführen.

TO-Punkt 3:**S-0489****Erlass der Einbeziehungssatzung "Unterbucher Wegfeld";
hier: Billigungs- und Auslegungsbeschluss**Beschluss:

einstimmig beschlossen

dafür: 11 dagegen: 0 anwesend: 11

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss billigt den Entwurf der Planunterlagen zur Einbeziehungssatzung mit der Bezeichnung „Unterbucher Wegfeld“, bestehend aus dem Satzungsentwurf und der Begründung mit ökologischer Ausgleichsbilanzierung (Stand: 15.11.2010).

Die Planunterlagen werden Anlagen Nrn. 3 + 4 zur Sitzungsniederschrift.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB (analog) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB (analog), durchzuführen.

TO-Punkt 4:**S-0495****Bauvoranfrage - Wiederaufnahme eines Gärtnereibetriebs auf der Fl.Nr. 139/2, Gemarkung Oberasbach, Ottostraße 28**Beschluss:

einstimmig beschlossen

dafür: 11 dagegen: 0 anwesend: 11

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss stellt sein Einvernehmen zur Bauvoranfrage vom 15.12. 2010 „Gärtnerei Ottostraße“ auf den Fl.Nr. 139/2, Gemarkung Oberasbach, Ottostraße 28 in Aussicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Lager- und Verkaufsflächen nur in untergeordnetem, der Gesamtanlage dienendem Maß zulässig ist.

TO-Punkt 5:**S-0493****Bauvoranfrage - Land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb auf den Fl.Nrn. 890/4, 857/27 und 857/28 Gemarkung Oberasbach, Nähe der Straße "Am Hainberg"**

Stadtrat Heintz ist der Ansicht, dass die Entwicklung dieses Gebietes grundsätzlich vorangebracht werden sollte. Eine Zustimmung zu Einzelvorhaben sollte erst danach erfolgen. Er sieht die Stadt auch wegen des schlechten Straßenzustandes in der Handlungspflicht, wenn jetzt einzelnen Bauvorhaben zugestimmt wird. Außerdem sollte der Landkreis Fürth in die Planung einbezogen werden. Die SPD-Fraktion wird deshalb dem Alternativbeschlussentwurf zustimmen.

Auf Anfrage von Stadtrat Peter erläutert die Vorsitzende, dass zwar in der CSU-Fraktion die Erteilung eines befristeten Einvernehmens diskutiert wurde; Frau Müller ist jedoch der Ansicht, dass dies nicht möglich ist.

Stadtrat Peter schließt sich deshalb auch dem Alternativbeschlussvorschlag an und befürwortet eine schnelle Entwicklung dieses Gebietes.

Stadtrat Frank erläutert die Vorstellungen der CSU-Fraktion zu einer kurzfristigen Nutzung näher. Er vertritt die Meinung, dass eine Beplanung und ordentliche Erschließung einen Zeitraum von 5 – 10 Jahren in Anspruch nehmen könnte. Der Grundstückseigentümer könnte dann auch in der Zwischenzeit eine Bodenuntersuchung durchführen lassen. Die CSU-Fraktion ist sich sicher, dass auf den angefragten Grundstücken mit Altlasten gerechnet werden muss. Er befürchtet, dass die Stadt erhebliche Mittel für die Sanierung investieren muss. Eine Bebauungsplanaufstellung wird auch von der CSU befürwortet. Er hätte dem Eigentümer befristet auf 3 – 5 Jahre eine Nutzung zugestanden. Dies könnte auch zu einer Aufdeckung etwaiger Altlasten führen.

Stadtrat Hetterich will wissen, ob das Einvernehmen befristet erteilt werden kann.

Dies wird von Herrn Gabriel ebenfalls verneint. Er weist noch darauf hin, dass mit den Eigentümern an der Straße „Am Hainberg“ schon 2006 oder 2007 gesprochen wurde und damals die Vorlage einer Bodenuntersuchung der beplanbaren Grundstücke zur Voraussetzung einer Bebauungsplanaufstellung gemacht wurde. Von Herrn Hähnlein wurde nach seinen Kenntnissen bisher keine derartige Untersuchung in Auftrag gegeben.

Stadtrat Hetterich befürwortet trotzdem eine befristete Nutzung, weil in den nächsten 10 Jahren dort ohnehin nichts passiert; darüber sollte mit dem Eigentümer nochmals gesprochen werden.

Die Vorsitzende schlägt vor, die Angelegenheit zurückzustellen, um mit Herrn Hähnlein noch ein Gespräch zu führen.

Beschluss:

zurückgestellt	dafür: 11 dagegen: 0 anwesend: 11
----------------	-----------------------------------

Die Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt wird zurückgestellt.

TO-Punkt 6:

S-0497

**Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG);
Bekanntmachung der Umstufung des Feld- und Waldwegs "Blumenweg" und ein Teilstück des Flurbereinigungsweges BV-Nr. 32 am Rand des Baugebietes Rehdorf-Nord**

Beschluss:

einstimmig beschlossen	dafür: 11 dagegen: 0 anwesend: 11
------------------------	-----------------------------------

Der öffentliche Feld- und Waldweg Blumenweg soll wie folgt umgestuft werden:

- von km 0,000 – km 0,016 zur Ortsstraße (Blumenweg)
- von km 0,016 – km 0,055 zum beschränkt-öffentlichen Weg (Fuß- und Radweg)
- von km 0,055 – km 0,063 zur Ortsstraße (Wiesenäckerweg –Hauptast–)
- von km 0,063 – km 0,133 zur Ortsstraße (Wiesenäckerweg –Seitenstraße–)

Der Flurbereinigungsweg (BV Nr. 32) soll von km 0,000 – km 0,077 vom öffentlichen Feld- und Waldweg zur Ortsstraße (Wiesenäckerweg) umgestuft werden.

Die beiliegenden Lagepläne sind Bestandteile dieses Beschlusses und werden Anlagen Nrn. 5 und 6 zur Sitzungsniederschrift.

Die Bauverwaltung wird beauftragt, die Absicht der Umstufung der im beiliegenden Lageplan rot markierten Wege bekanntzumachen und damit das Umstufungsverfahren gemäß Art. 7 Abs. 1 und 4 in Verbindung mit Art. 46 Abs. 1 BayStrWG einzuleiten.

TO-Punkt 7:

Mitteilungen

Mitteilungen liegen nicht vor.

TO-Punkt 8:

Anfragen

Stadtrat Peter verweist auf erhebliche Beschwerden wegen dem städtischen Winterdienst. Oberasbach ist im Vergleich zu Zirndorf, Ammerndorf und Cadolzburg im gesamten Winter immer „etwas später dran“. Er will wissen, ob beispielsweise am 6. Januar 2011 Salzangel geherrscht hat oder aus welchen sonstigen Gründen die Streufahrzeuge der Stadt Oberasbach erst um 10 Uhr ausgerückt sind, während die Straßen in Zirndorf bereits um 8 Uhr frei befahrbar waren. Will oder kann die Stadt Oberasbach generell nicht genügend Salz streuen?

TO-Punkt 9:

Bauanträge

Bauanträge liegen nicht vor.

Damit ist die Tagesordnung für den öffentlichen Teil abgehandelt. Die Vorsitzende schließt die Sitzung und verabschiedet die Zuhörer.

Sitzungsende: 19:40 Uhr

Birgit Huber
Erste Bürgermeisterin

Bernd Gabriel
Schriftführer/in